

**2<sup>e</sup>Département de l'Isère  
Canton de l'Oisans  
Commune LES DEUX ALPES**

**DELIBERATION N° 2022-099  
CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 25 juillet 2022**

**L'an deux mille vingt-deux, le 25 juillet 2022 à 20h30,**

Le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 21 juillet 2022, a tenu une réunion en session ordinaire, en présentiel et en visioconférence, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

**Etaient présents en séance :** Christophe AUBERT, maire,  
Agnès ARGENTIER, Françoise MOREAU, adjoints,  
Marie-Hélène COING, maire déléguée de Mont de Lans.  
Laurent GIRAUD, Enrica TASSO, Céline VALETTE, Fabien VEYRAT, Pascal ESPITALIER, conseillers municipaux.

**Etaient présents en visioconférence :** Pierre BALME, maire délégué de Venosc, Anne MILLET, conseillère municipale, Stéphane VAISSIERES, conseiller municipal.

**Etaient absents ou excusés :** Patrick PELLORCE, Cécile NEYRAUD, Ugo MOUNIER, André GARDEN.

**Etait représentée dans le cadre d'une procuration :**

Eric GRAVIER et Jean-Luc BISI donnent pouvoir à Christophe AUBERT,  
Paul VAN LEEUWEN et Angélique AGUILAR donnent procuration à Enrica TASSO

**Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil :** Mme Françoise MOREAU et M. Pascal ESPITALIER ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

**DOMAINE : Commande Publique – 1.1 – Marchés publics**

**OBJET : Lancement d'une procédure pour l'attribution d'un contrat de concession portant sur l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien du Chalet-Refuge La Fée**

Vu les articles les articles L. 1410-1 et L. 1410-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Commande Publique, notamment ses articles L. 3000-1 et suivants et R. 3111-1 et suivants,

Vu la délibération n°2022-090 du 20 juin 2022,

Monsieur le Maire rappelle que la commune est propriétaire, sur son territoire, d'un bâtiment dénommé « Chalet Refuge de la Fée » situé sur la parcelle cadastrée n°96 de la section E et relevant de son domaine privé.

L'exploitation de ce bâtiment a initialement été confiée à des tiers, à compter de la saison d'hiver 1996/1997, par la voie d'un bail emphytéotique administratif et d'une convention d'occupation provisoire afin de procéder à son aménagement et à son exploitation en restaurant d'altitude.

D'importants travaux de rénovation, d'aménagement et d'agrandissement ont alors été menés dans ce cadre par les exploitants du restaurant afin de lui donner sa configuration actuelle.

Le dernier titre d'occupation de ce bâtiment arrivant à expiration le 30 août 2022, la commune de Les Deux Alpes s'est tout d'abord rapprochée de l'exploitant actuel afin de fixer le montant de la valeur intrinsèque des bâtiments et la valeur de reprise des biens immatériels et matériels associés. Le montant global de ces valeurs a été arrêté dans le cadre de la délibération n°2022-090 du 20 juin 2022, à la somme de 346 409 € :

- Valeur intrinsèque des bâtiments : 261 666 €
- Valeur des biens immatériels et matériels associés : 84 743 €

Des consultations ont par ailleurs été lancées afin de déterminer le meilleur mode d'exploitation possible pour le futur.

Il est ressorti de cette étude que le recours à la concession de services apparaissait comme le plus approprié pour répondre aux objectifs de la commune dès lors que :

- La commune ne souhaitant pas mettre elle-même en œuvre les moyens matériels et humains nécessaires à l'activité, ni en supporter les aléas d'exploitation et de gestion, le recours à la régie et/ou au marché public est de facto exclu ;
- Le recours au bail emphytéotique administratif n'est pas possible en l'absence d'une opération d'intérêt général ;
- Le recours au bail emphytéotique de droit commun apparaît peu opérationnel et priverait la commune d'une très large partie de ses prérogatives de propriétaire pour une durée d'au moins 18 ans, sans aucune possibilité de déterminer les activités autorisées sur le bien ;
- Le recours au bail locatif de droit commun présente des risques importants de requalification en bail commercial et rend impossible pour la commune de prescrire des obligations en termes d'investissements ou de services à la charge du preneur. L'exigence d'un droit d'entrée qui permettrait de mettre à la charge du nouvel exploitant l'indemnité versée au titre de la valeur intrinsèque des bâtiments et de la reprise des biens apparaît également exclue dans ce type de contrat.

Le contrat de concession présente quant à lui les avantages suivants qui apparaissent plus en phase avec les intérêts de la commune :

- Le contrat de concession est un contrat administratif octroyant, de droit, des pouvoirs importants à la commune (modification unilatérale, résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général) ;
- Durée du contrat pouvant être relativement longue en fonction des investissements et charges supportés par le concessionnaire ;
- Possibilité de mettre à la charge du concessionnaire des obligations en termes de qualité de service et/ou d'investissements ;

- Possibilité de prévoir un droit d'entrée à la charge du concessionnaire ;
- Meilleur droit de regard de la commune sur l'activité exercée du fait de la nature administrative du contrat et de l'obligation faite au concessionnaire de produire annuellement un rapport d'activité sur la saison écoulée.

Dans ces conditions, il est proposé de concéder l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien du Chalet-Refuge de la Fée sous la forme d'une concession de service telle que définie à l'article L. 1121-1 du code de la commande publique.

Les caractéristiques essentielles de la concession envisagée sont les suivantes :

↳ Missions concédées :

- Aménagement et entretien des installations constituant le « Chalet-Refuge de la Fée » nécessaires à la bonne exécution du service concédé ;
- Exploitation d'une activité de restauration d'altitude destinée à titre principal aux usagers du service public des remontées mécaniques ;
- Acquisition des équipements nécessaires à la bonne exécution du service concédé.

↳ Durée projetée du contrat : conformément aux dispositions de l'article L. 3114-7 du code de la commande publique, la durée du contrat sera modulée en fonction de la nature et de l'importance des investissements par le concessionnaire.

La durée projetée du contrat est d'environ 5 ans avec la possibilité pour les candidats de proposer une durée plus longue en fonction du programme d'investissements qu'ils présenteront.

Le contrat se terminera nécessairement au terme d'une saison estivale afin de faciliter le renouvellement pour les années futures.

↳ Estimation de la valeur de la concession : les derniers chiffres d'affaires connus de l'exploitation sont les suivants :

2019/2020 : 332 176 € HT  
2018/2019 : 572 932 € HT  
2017/2018 : 469 927 € HT  
2016/2017 : 489 310 € HT

Une projection de ces chiffres sur 5 ans permet de fixer la valeur prévisionnelle du présent contrat autour de 2 375 000 € HT, sur la base d'un CA annuel moyen de 475 000 €HT.

↳ Conditions financières : le concessionnaire exploitera le service à ses risques et périls et se rémunérera exclusivement grâce aux recettes générées par l'exploitation de l'activité concédée. Il devra proposer une gamme de prix permettant l'ouverture au public la plus large possible (prix accessibles, cohérents et adaptés aux différents publics) et des recettes assurant l'équilibre financier de l'exploitation.

Il devra verser à la commune une redevance en contrepartie de la mise à disposition du Chalet-Refuge de la Fée et de l'ensemble de ses équipements. Les candidats devront formuler des propositions de redevance dans le cadre de leur offre en respectant les minimaux suivants :

- 20 000 € HT pour la part fixe de la redevance indexée sur l'indice des coûts à la consommation ;
- 5% du chiffre d'affaires HT réalisé sur l'Établissement.

Le montant de la redevance proposée fera l'objet d'un critère d'attribution du contrat.

Le Concessionnaire devra également s'acquitter d'un droit d'entrée correspondant :

- à la valeur intrinsèque du bâtiment constituant le « Chalet Refuge de la Fée », établie à partir des valeurs immobilisées dans les comptes du précédent exploitant et d'une prise en compte de la vétusté ;
- à la valeur vénale des mobiliers corporels et incorporels associés et repris du précédent exploitant ;

lesquels seront mis à la libre disposition du concessionnaire dans le cadre de l'exécution du contrat de concession.

Ce droit d'entrée est fixé provisoirement à la somme de 346 409 euros (non soumis à TVA en application de l'article 257bis du CGI).

Il devra également supporter l'ensemble des impôts fonciers relatifs au bâtiment concédé.

↳ Conditions d'exploitation : il sera demandé au candidat de proposer une ouverture du restaurant cohérente avec les horaires des remontées mécaniques ainsi que la réalisation de prestations de bon niveau, de bonne tradition culinaire et au maximum cuisinées sur place avec des denrées de bonne qualité et de fraîcheur, en privilégiant les produits locaux.

Une période d'ouverture minimale durant la saison estivale sera également exigée de la part des candidats dans l'optique d'un enrichissement de l'offre estivale et du positionnement 4 saisons de la station.

Des propositions en matière de développement durable et de protection de l'environnement seront également encouragées et valorisées.

↳ Personnel du concessionnaire : Pour l'exploitation du service délégué, le concessionnaire embauche son propre personnel et signe, en conséquence, les contrats de travail nécessaires lesquels sont régis par le droit du travail. Le personnel actuellement attaché au contrat actuel sera toutefois repris par le nouveau concessionnaire, conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail.

↳ Programme d'investissements : la commune laissera aux candidats le soin de définir eux-mêmes un programme d'investissements en phase avec les objectifs définis ci-après (cf. CE, 6 novembre 2020, *Commune de Saint-Amand-les-Eaux et Sté du casino de Saint-Amand-les-Eaux*, n°437946 et 437975) estimés à 200 000 €, sans que cela ne constitue un minimum ;

- remplacement des équipements vieillissants du Chalet-Refuge de la Fée et éventuels travaux nécessaires pour garantir la conformité de l'assainissement autonome du bâtiment, la réfection de la toiture dans un style traditionnel ;
- développement du secteur de la Fée dans la continuité de la dynamique créée par les nouveaux appareils installés sur ce secteur. Une offre particulière à destination des usagers des remontées mécaniques pourrait intervenir avec la création d'une salle hors sac, des sanitaires dimensionnés à la fréquentation ou encore le développement d'activités annexes.

↳ Contrôle de la Commune : conformément aux dispositions des articles L. 3131-5, R. 3131-2 à R. 3131-4 du code de la commande publique, le concessionnaire rendra annuellement compte de son exploitation à la commune dans le cadre de la transmission d'un rapport annuel portant sur les aspects techniques mais aussi financiers de l'exploitation concédée.

La commune conservera par ailleurs le contrôle du service et pourra obtenir du concessionnaire tous les renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

↳ Sanctions : la commune aura la possibilité de prévoir dans le contrat de concession à intervenir des sanctions applicables en cas de manquements du concessionnaire à ses obligations contractuelles. Ces sanctions pourront aller, selon les cas, de sanctions pécuniaires à la sanction résolutoire.

↳ Fin du contrat : le concessionnaire ne pourra être tacitement reconduit au terme de la convention de concession. La durée de la convention ne pourra ainsi être prolongée en dehors des hypothèses de modifications contractuelles fixées par les dispositions des articles R. 3135-1 et suivants du code de la commande publique.

Au terme de la convention, les installations nécessaires à l'exploitation du service concédé (biens de retour), seront remis par le concessionnaire à la Commune en bon état d'entretien, compte tenu de leur usage, selon les modalités et aux conditions à définir dans la convention. La liste des biens de retour est mise à jour chaque année par le concessionnaire en fonction de la réalisation des investissements prévus au contrat, et jointe au rapport annuel.

Les biens de reprise pourront être repris par la Commune selon les modalités qui seront précisées dans la convention. Il s'agit des biens financés par le concessionnaire qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation du service concédé, notamment le mobilier de bureau, les véhicules et les stocks existants.

La procédure de mise en concurrence des opérateurs est décrite par les dispositions des articles L. 3120-1 et suivants et R. 3121-1 et suivants du code de la commande publique.

Cette procédure permettra de choisir un concessionnaire et de définir en détail le contenu de ses obligations contractuelles sur la base des caractéristiques présentées ci-dessus : objet, programme d'investissements, durée du contrat, qualité de service, économie générale du contrat...

La procédure de mise en concurrence sera une procédure ouverte impliquant une réception simultanée des candidatures et des offres.

Le planning prévisionnel suivant pourrait être retenu :

*Lancement de l'AAPC : semaine 30*

*Date limite de remise des candidatures et des offres : fin de semaine 34 / début de semaine 35*

*Réunion de la Commission de Délégation de service public : semaine 37*

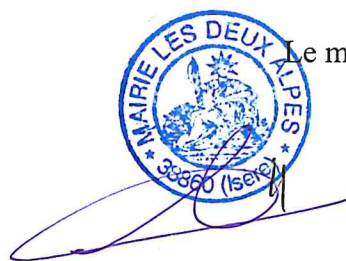
*Date limite de remise des offres finales : semaine 41*

*Délibération sur le choix du candidat retenu : semaine 44 ou semaine 45*

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et après que Monsieur le maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à la majorité des suffrages exprimés, avec le vote « contre » de Céline Valette et l'abstention de Stéphane Vaissières, décide :

- **D'APPROUVER** le principe du recours à un contrat de concession de service pour l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien du Chalet-Refuge de la Fée
- **D'APPROUVER** les caractéristiques essentielles des prestations qui seront mises à la charge du futur concessionnaire étant entendu qu'il appartiendra à M. le Maire ou à son représentant de négocier avec les candidats ;
- **D'AUTORISER** M. le Maire à engager la procédure afférente et à prendre toutes les mesures nécessaires à sa mise en œuvre et bonne exécution.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et ans que dessus. Au registre sont les signatures.



Pour extrait conforme,  
Le maire, Christophe AUBERT